

---

# **IV CONFERÊNCIA P3DT**

## **Descentralização & Desenvolvimento**

### **Ermesinde, 11 e 12 de abril de 2019**

---

#### **Geografias da Airbnb: as escalas, os efeitos e as opções**

P. Chamusca <sup>(a)</sup>, T. Mendes <sup>(a)</sup>, L. Carvalho <sup>(a)</sup>, J. A. Rio Fernandes <sup>(a)</sup>

<sup>(a)</sup> Centro de Estudos em Geografia e Ordenamento do Território (CEGOT), Universidade do Porto

#### **Resumo**

Esta comunicação discute a transformação da cidade do Porto, em especial do seu centro, à luz das novas dinâmicas e escalas associadas ao turismo, ao comércio e à reabilitação urbana. A partir da análise de dados concretos – alojamento, comércio e reabilitação – sugere-se um maior foco do debate nas opções e no futuro que desejamos para as cidades, procurando promover o debate no equilíbrio entre as visões antagónicas que defendem a proibição ou liberalização total do mercado.

**Palavras chave:** Airbnb, Porto, Turismo, Comércio, População

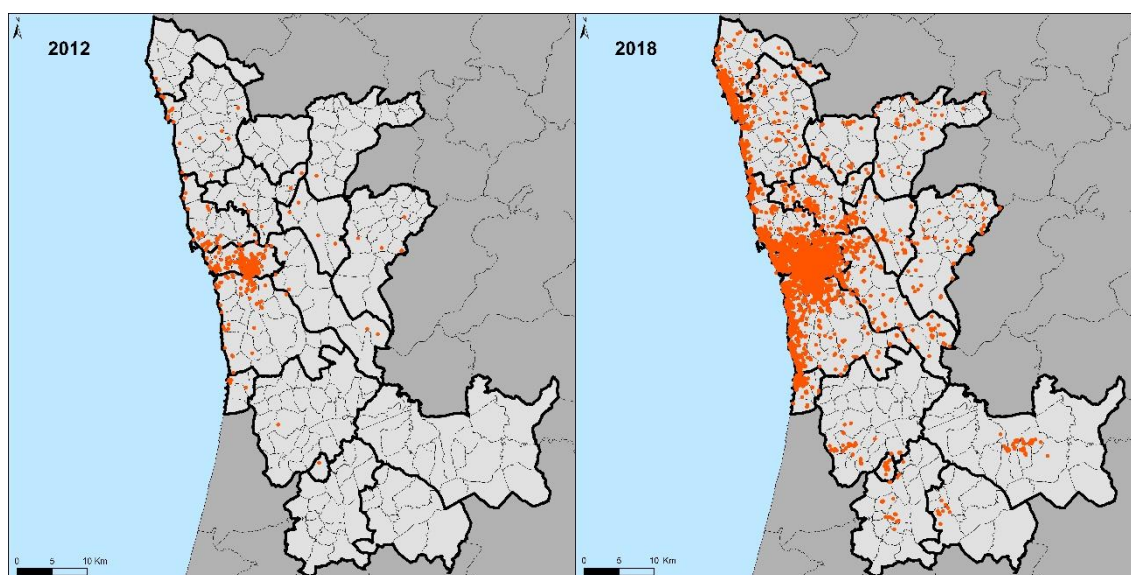
#### **1. Geografias e escalas da mudança**

Os territórios estão em constante mudança, procurando adaptar-se e responder a novas necessidades individuais e coletivas com o objetivo de promover qualidade de vida e desenvolvimento na sua base espacial. Nas cidades, a mudança é especialmente intensa, uma vez que estas reúnem um conjunto alargado de condições de centralidade – económica, de acessibilidade e simbólica – e de complexas redes de articulação interna e externa. No Porto, depois de um período de crise e esvaziamento populacional e económico do centro, vários fatores (ampliação do aeroporto, reforço da mobilidade, regeneração urbana, aumento dos estudantes estrangeiros, crescimento dos visitantes), ajudaram a desenvolver uma “nova vida do velho centro” (Fernandes e Sposito, 2013).

Aqui, é evidente um aumento do número de utilizadores da cidade, o que parece estar associado essencialmente a novas dinâmicas que resultam da presença, instalação, ou utilização do espaço por estudantes, empresários, turistas e outros visitantes. O aumento, bastante significativo e contínuo, da atividade turística é frequentemente apontado como o principal responsável pelo dinamismo recente da área central do Porto, subdividida entre a Baixa (na parte alta) e do Centro Histórico (constituído no essencial pelos morros de Sé e Vitória e a frente de rio). Os dados disponíveis evidenciam novas dinâmicas, com destaque para o crescimento de 80% do número de passageiros desembarcados no aeroporto Francisco Sá Carneiro entre 2012 e 2017 –

com o volume de chegadas a ultrapassar os cinco milhões em 2017 – e para o aumento da oferta de alojamento tradicional, registando-se um crescimento de 141,4% do número de estabelecimentos hoteleiros no concelho do Porto entre 2012 e 2017 de acordo com os dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística. Contudo, tão ou mais importante que o crescimento do número de estabelecimentos hoteleiros na Baixa do Porto, parece ser a sua diversificação, as taxas de ocupação e a qualidade do serviço. Ainda que a mensuração destes elementos seja difícil – pela ausência de indicadores a esta escala – o levantamento funcional de atividades comerciais que realizamos na cidade do Porto identifica de forma clara a diversidade de unidades hoteleiras, com crescimento do número de hostels e outras soluções (por exemplo airbnb), além dos hotéis, reforçando-se a oferta para diferentes grupos etários e socioeconómicos. Apenas no domínio do alojamento local registe-se o crescimento da oferta de Airbnb no concelho do Porto, passando de 323 propriedades em 2012 para 11583 em maio de 2018 (Fernandes et. al, 2018a).

Figura 1: Propriedades listadas na Airbnb, por localização absoluta



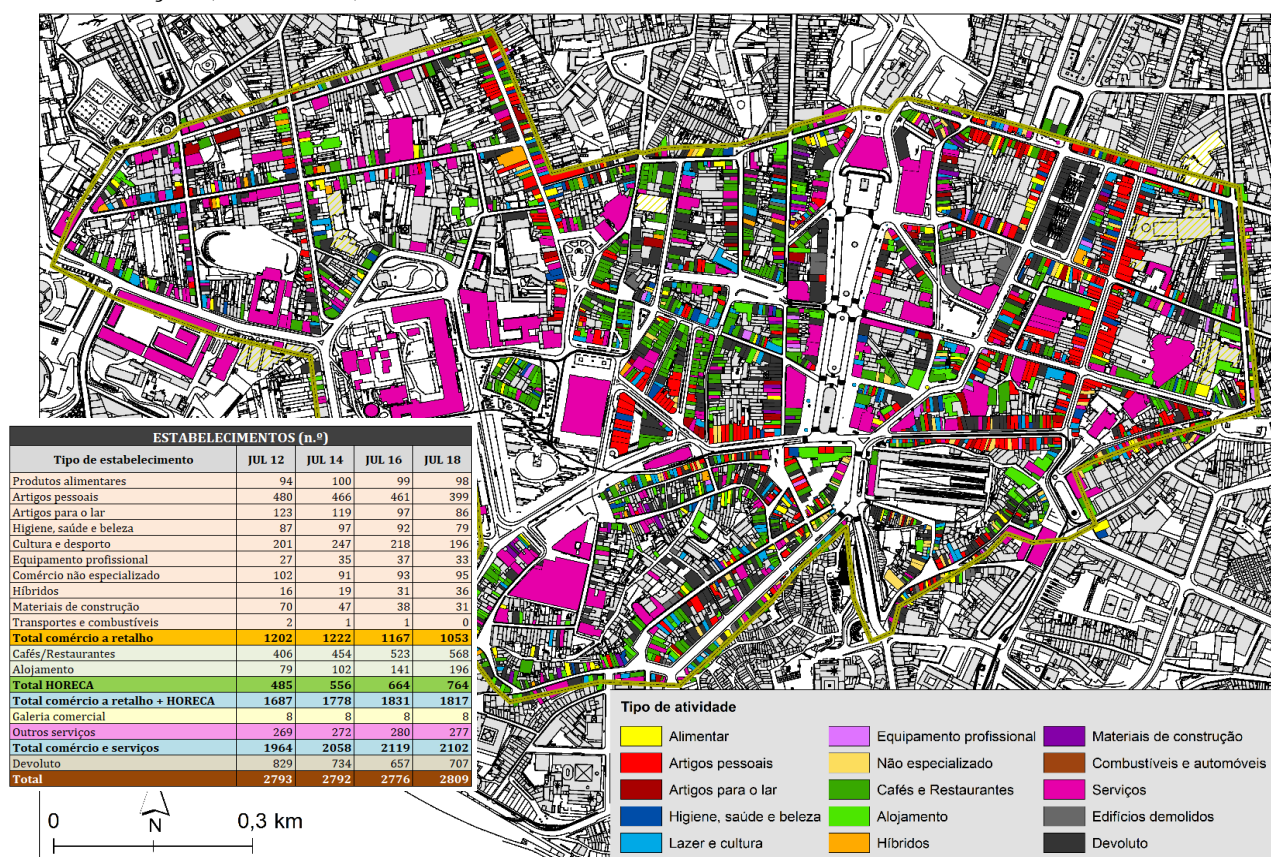
Fonte: Fernandes et al. (2018a), com base em dados Airdna.

Como seria de esperar, a geografia da Airbnb na Área Metropolitana do Porto é marcada pela importância do concelho do Porto (74%) e em particular pela concentração no seu centro histórico e na Baixa, com apenas a freguesia de Santo Ildefonso a acolher 24% das propriedades registadas no Porto. É também neste espaço que se localizam as propriedades mais rentáveis – 4 em cada 5 das 200 com maior rendimento registado entre julho de 2017 e maio de 2018 –, verificando-se que neste período o rendimento total gerado no concelho do Porto ultrapassou os 67,5 milhões de euros (Fernandes et

al, 2018a). Além deste “porto-centrismo” e do “centro-centrismo” no Porto da Airbnb observamos uma importância do corredor litoral entre a Póvoa de Varzim e Espinho, que se consolida como espaço de concentração de unidades Airbnb a partir de 2013, ano em que já encontramos 113 propriedades localizadas a menos de mil metros da costa.

Mas não só o turismo explica a nova vida do Porto e o crescimento da sua população flutuante, já que o há outros utilizadores da cidade, que “vivem” a cidade em diferentes horas do dia, em diferentes épocas do ano e a fazer coisas diferentes, como visitantes diversos e estudantes em particular. Entre estes, merece ser notado o forte crescimento da capacidade de atração de estudantes universitários estrangeiros pela Universidade do Porto, triplicando em apenas doze anos (Fernandes et. al, 2018b). Em simultâneo, o aumento da população flutuante, a qualificação urbanística da cidade e o reforço da mobilidade promovem também uma diversificação da atividade económica, sendo especialmente evidente no centro da cidade, o crescimento da oferta de alojamento (148,10%), dos cafés e restaurantes (39,90%) e dos estabelecimentos que combinam vários tipos de atividade, muitas vezes orientadas para turistas (125%) entre 2012 e 2018.

Figura 2: Estabelecimentos de comércio e serviços na Baixa do Porto (julho de 2018) e variação (2012-2018)



Fonte: Elaborado pelos autores, com base em levantamentos funcionais.

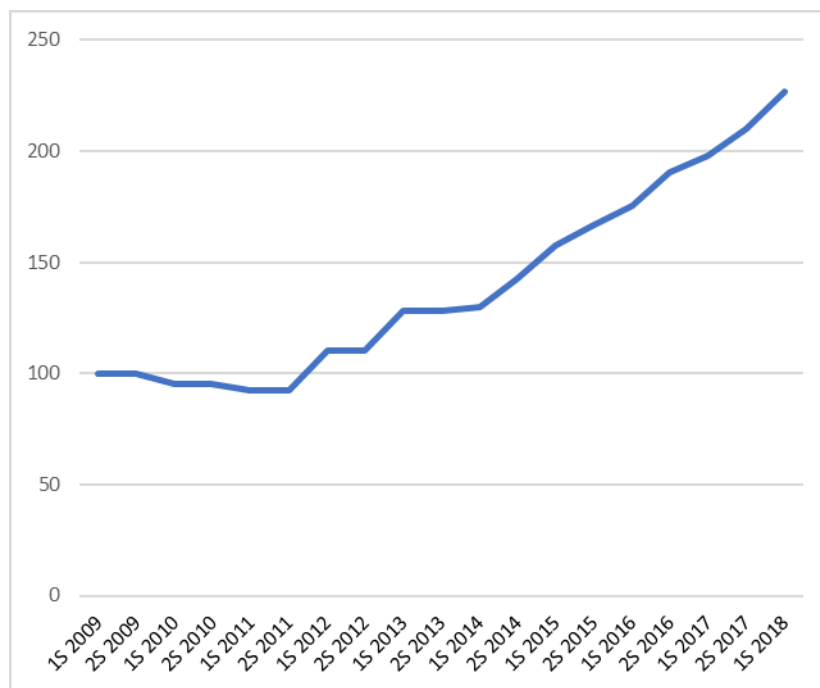
Apesar disso, o centro do Porto mantém uma oferta diversificada, em quantidade e qualidade, sobretudo quando nos focamos no comércio e no alojamento e restauração. O comércio apresenta, em 2018, uma forte incidência das unidades de venda de artigos pessoais (399 estabelecimentos) – com fortes concentrações nas ruas de Santa Catarina, 31 de Janeiro, Cedofeita ou Clérigos – apesar de serem também importantes o comércio de artigos de lazer, cultura e desporto (196 estabelecimentos), de comércio não especializado (95 estabelecimentos) e de produtos para o lar (86 estabelecimentos). Sobressai, contudo, a grande quantidade de cafés e restaurantes (568 estabelecimentos) e também as unidades de alojamento (196 estabelecimentos), dispersos um pouco por toda a área, numa oferta muito diversificada. Sem esquecer o considerável número de situações de coexistência de várias atividades num mesmo estabelecimento, em formas de maior ou menor hibridismo (36).

## 2. Os efeitos

O aumento de visitantes – dos tradicionais turistas, dos excursionistas nacionais e galegos, a que se somam os estudantes universitários – promove uma acentuada pressão sobre o território, em especial o espaço central da cidade do Porto. Estas alterações têm efeitos evidentes sobre a cidade e os seus habitantes, destacando-se:

- Reabilitação do edificado. O contexto atrativo ao investimento privado faz com que o “mercado” passe a apostar na melhoria dos prédios, promovendo a sua conservação, ainda que com soluções muito diversificadas e discutíveis, que oscilam entre o restauro, o fachadismo e a renovação. A intervenção sobre os edifícios acontece a ritmos sem paralelo, uma vez que a “rentabilidade do centro” permite a intervenção sem apoio de dinheiros públicos, ainda que este possa ser mobilizado, , em especial em grandes projetos hoteleiros no centro da cidade.
- Crescimento dos custos do solo na área central. Além da procura dos visitantes, há também alguns residentes no Porto e na envolvente que procuram o “espaço na moda”, contribuindo para o aumento dos consumidores de restaurantes e lojas, o que ocorre a par do aumento de alojamentos. Este aumento da procura leva ao aumento dos preços dos edifícios, cada vez mais atrativos para empresários (individuais ou organizados em grandes grupos económicos, muitos deles investidores internacionais globalizados) que procuram investir em negócios orientados para turistas e/ou para a classe média-alta, seduzindo os proprietários com quantias simpáticas. De acordo com o “Confidencial Imobiliário” os preços no Centro Histórico do Porto valorizaram a uma média de 14,6%/ano desde 2009.

Figura 4: Índice de preços (2009=100) do Centro Histórico do Porto (2009-2018)



Fonte: Confidencial Imobiliário (<https://confidencialimobiliario.com/>).

- Gentrificação. A reabilitação do edificado e o aumento do preço do solo são, quase sempre, incompatíveis com a manutenção dos residentes do centro da cidade. A transferência de propriedade e a multiplicação de empreendimentos de alojamento local estão, por isso, associadas a um processo intenso de alteração do perfil social e económico do residente, com crescimento dos despejos e saída da classe mais baixa para localizações na periferia, uma vez que mesmo as habitações disponíveis no centro são incompatíveis com os rendimentos que auferem;
- Turistificação. Dada a importância dos visitantes, a transformação do centro vai-se fazendo de modo a responder sobretudo a estes, do que resulta a multiplicação de casas de cores garridas, as intervenções de fachada (em que estas são conservadas e tudo o mais é demolido), assim como a multiplicação de esplanadas e reforço de transportes especiais, como autocarros de sobe e desce, tuk tuk, percursos de segway, etc.

### **3. Opções: que cidade queremos?**

As transformações observadas, com crescimento da população flutuante e aumento dos serviços orientados para os turistas – com destaque para a Airbnb – têm motivado um intenso debate no contexto académico, político e no seio da sociedade civil, que normalmente opõe duas visões antagónicas: entre o bom e o mau; entre a necessidade de proibir tudo e o desejo de políticas que favoreçam o mercado.

Uma das posições é ilustrada de forma perfeita numa entrevista recente à La Voz de Galicia (21/01/2018), onde o Presidente da Câmara Municipal do Porto afirma que “O dramatismo associado ao turismo é uma conversa muito aborrecida. O Porto sempre foi gentrificado. Por ingleses, alemães, franceses. No século XX pelos portugueses que regressaram do Brasil... Mas a pior gentrificação aconteceu nos anos 1970, 80 e 90 quando a cidade perdeu 150.000 habitantes. Os que ficaram é porque não conseguiam sair”, acrescentando que a “A gentrificação é uma ideia aborrecida da esquerda reaccionária, que fala cada vez mais de um fenómeno que não existe”. Esta posição defende que a gentrificação e a transformação associada a turistas/visitantes, em várias expressões, sempre existiu e existirá. É um processo que produz riqueza e a qualificação da cidade e, por isso, não deve ser limitada. É a consagração do triunfo do mercado sobre a política. (Feita por um político)!

A outra posição assume a transformação, nos moldes atuais, como um “mal urbano” que deve ser combatido pelas políticas públicas, sendo urgente a existência de mecanismos regulatórios e proibitivos do crescimento destas atividades. Esta perspectiva está de certa forma presente nas preocupações de entidades como o ICOMOS, que no contexto das jornadas “Porto 20 anos depois: Processo de turistificação de uma cidade Património Mundial” destacava que “O processo é conhecido, trata-se do aproveitamento máximo do valor do património cultural como recurso económico, sendo neste caso a forma mais eficaz de exploração. É assim que vemos surgir demasiadas vezes operações urbanas fachadistas e negócios descartáveis que colocam em causa não só a integridade do património arquitetónico do Porto, mas impossibilitam a fixação de residentes locais criando, cada vez mais, a sensação de espaço sem história. Outra circunstância igualmente gravosa é a ocupação massiva do espaço público por eventos e dispositivos que apelam ao consumo lesando o valor paisagístico de um conjunto urbano que, em 1996, foi considerado único no mundo.” (ICOMOS Portugal, 2016).



Perante esta dualidade parece-nos essencial centrar o debate na cidade que queremos, promovendo a construção conjunta de um futuro desejado e de uma cidade para todos. Neste processo será essencial compreender a cidade que temos, marcada por: i) uma população “flutuante” (em crescimento), uma população residente (em perda) e um problema político: com o esvaziamento da cidade dos “votantes”, quem avalia os governantes e as políticas públicas?; ii) crescimento turístico e risco de exclusão e turismofobia; iii) desencontros vários entre a riqueza de “exportação” e do imobiliário, face à repulsão dos habitantes locais; iv) recuperação/restauro das construções e reutilização (que é necessária), mas com crescimento de um (dispensável) fachadismo de “city beautiful”, com ares do barroco disneilandico – como vemos nas Cardosas ou no Via Catarina, com um fachadismo que recria um cenário ou imaginário – que favorece a imagem e desvaloriza a dimensão social da cidade, espaço de mistura e inclusão de todos.

#### 4. Bibliografia

Confidencial Imobiliário (2018). *Índice de preços do Centro Histórico do Porto*. (<https://confidencialimobiliario.com/>).

Fernandes, José Rio; Carvalho, Luís; Chamusca, Pedro; Mendes, Thiago (2018a). *O Porto e a Airbnb*. Porto. Book Cover. ISBN:978-989-8898—17-3. 79p.

Fernandes, José; Carvalho, Luís; Chamusca, Pedro; Pinto, Jorge (2018b). Gentrification in Porto: problems and opportunities in the past and in the future of an internationally open city. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT)*, n.º 15 (dezembro). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, p. 177-198, dx.doi.org/10.17127/got/2018.15.008

Fernandes, José Rio & Sposito, Maria Encarnação (org. 2013) “*A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras*”. FLUP/CEGOT

ICOMOS Portugal (2016). “*Porto 20 anos depois: Processo de turistificação de uma cidade Património Mundial*” (<http://icomos.pt/index.php/81-debate-porto-20-anos-depois-processo-de-turistificacao-de-uma-cidade-patrimonio-mundial>)

La Voz de Galicia (2018). *Entrevista de Rui Moreira*. ([https://www.lavozdegalia.es/noticia/internacional/2018/01/21/ave-oporto-vigo-vez-aeropuerto-vigo-oporto/0003\\_201801G21P6992.htm](https://www.lavozdegalia.es/noticia/internacional/2018/01/21/ave-oporto-vigo-vez-aeropuerto-vigo-oporto/0003_201801G21P6992.htm))